

# **Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“, 3. Änderung**

Stadt Lüdenscheid

- Fachdienst Umweltschutz und Freiraum –

## **Beschreibung des vorgenommenen Eingriffs in Natur und Umwelt sowie zum Artenschutz (Umweltbericht)**

### **zum Bebauungsplan Nr. 511 „Unterm Freihof“ 3. Änderung“**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung**

Der Bereich des Plangebietes zwischen der Buckesfelder Straße und der Straße Unterm Freihof hat sich aus einer gewerblich-industriellen Nutzung zu einem lokalen, aus Sicht der Stadtplanung bedeutsamen Nahversorgungsbereich entwickelt. Da es dennoch in dem Komplex Leerstände und häufig wechselnde Mietverhältnisse zu verzeichnen gibt, soll diesem Missstand einerseits durch Stärkung der Vielseitigkeit des Handels- und Dienstleistungsbereiches in Durchmischung mit Wohnnutzung andererseits begegnet werden.

Dementsprechend sind die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes anzupassen. Vorgesehen sind die Festsetzung eines Mischgebietes im nordöstlichen Planbereich an der Buckesfelder Straße sowie die Festsetzung eines Sondergebietes (großflächiger Einzelhandel) im westlichen und südlichen Planbereich. In Anwendung der Baunutzungsverordnung von 1990 müssen auf Grund des auf altem Planrecht beruhenden, sehr hohen Versiegelungsgrades auch die Ausnutzungskennzahlen, hier insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ), angepasst werden. Hierzu wird auch auf die Aussagen zum Bodenverbrauch und Versiegelung verwiesen.

##### **1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanänderung**

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) wurde beachtet und angewendet. Die Eingriffsregelung wurde nur informativ ohne Vorschläge für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abgearbeitet, da das Bebauungsplanverfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt wird und die Gemeinde nicht beabsichtigt, freiwillig Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

##### **1.3 Bedarf an Grund und Boden**

Erstmaliger Bedarf an Grund und Boden entsteht durch die Planung nicht. Das Plangebiet ist bereits heute zu 75 % versiegelt. Weitere 11 % des Grundstückes werden als offene Schotterflächen beparkt, so dass bereits heute eine Gesamtgrundflächenzahl von 0,86 auf den Plangebietsflächen erreicht wird. Die verbleibenden ca. 14 % der Gesamtfläche sind Grünflächen.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung**

Die im nachfolgenden nicht aufgeführten Schutzgüter sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht betroffen.

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **Schutzgut Mensch**

##### Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz, 16. und 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSch-Verordnung), Technische Anleitung Lärm, Freizeitlärmerlass, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse), Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL)

##### Voraussichtliche Auswirkungen

Die Betrachtung der Auswirkungen eines Vorhabens auf das ‚Schutzgut Mensch‘ ist nicht Gegenstand der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch. Das gewählte Planverfahren nach § 13a stellt jedoch ausschließlich auf die Eingriffsregelung ab. Die Betrachtung der Immissionsbelange muss daher der Begründung des Planverfahrens vorbehalten bleiben.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt**

##### Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung im Baugesetzbuch (§ 1a), im Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW, Artenschutzvorschriften, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL

##### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

### **1. Nutzungsbilanz**

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, wie folgt:

<b>Nutzung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Saldo</b>
Gebäude	2.828 m <sup>2</sup>	2.828 m <sup>2</sup>	+/- 0 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, befestigt	4.457 m <sup>2</sup>	5.575 m <sup>2</sup>	+ 1.118 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen, Schotter	1.056 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	-1.056 m <sup>2</sup>
Säume	332 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	- 332 m <sup>2</sup>
Ziergehölze, arm strukturiert	332 m <sup>2</sup>	602 m <sup>2</sup>	+ 270 m <sup>2</sup>
Ziergehölze, reich strukturiert	568 m <sup>2</sup>	568 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>

Altbaumbestand	90 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
<b>Summe Saldo</b>	<b>9.663 m<sup>2</sup></b>	<b>9.663 m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>

## 2. Biooptypenbewertung

*vorher*

*nachher*

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	WP je Hekt ar	Fläche in ha	Fläche nwert	Fläche in m <sup>2</sup>	WP je Hekt ar	Fläche in ha	Flächen wert
Versiegelung	7.285	0	0,73	0	8.403	0	0,84	0
Säume	332	6	0,035	0,21	0	0	0	0
Ziergehölze, arm	332	5	0,035	0,175	332	5	0,035	0,175
Ziergehölze, reich	568	13	0,055	0,715	568	13	0,055	0,715
Altbaumbestand	90	15	0,01	0,15	90	15	0,01	0,15
Schotter	1.056	2	0,1	0,2	0	0	0	0
Grünflächen, neu	0	0	0	0	270	6	0,025	0,15
<b>Summe</b>	<b>9.663</b>		<b>0,965</b>	<b>1,45</b>	<b>9.663</b>		<b>0,965</b>	<b>1,19</b>

Flächenwert vorher = 1,45 Wertpunkte

Flächenwert nachher = 1,19 Wertpunkte

Wertverlust = 0,26 Wertpunkte

Bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen ergibt sich ein rechnerischer ökologischer Verlust von 0,28 Wertpunkten durch die Planung.

Hinweis: Der Eingriff fällt in einer ersten Berechnung mit einem Verlust von 0,645 Wertpunkten etwas höher aus, da bei dieser Berechnung auf die allgemeine Bebauungsplanung, bei der hier aufgeführten 2. Berechnung auf die konkreten Planungen des Investors abgestellt wurde, nach der die höherwertigen Gehölzstreifen am Südrand des Plangebietes erhalten bleiben sollen.

## 3. Biotopvernetzung

Das Gebiet hat keine Funktion für die Biotopvernetzung.

## 4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

sind im Plangebiet nicht nachzuweisen; das Plangebiet ist bereits heute für die Lebensraumsprüche sämtlicher dieser Arten nicht geeignet.

### Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

## 1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich

Bei einem allgemeinen ökologischen Ausgleich müssten an anderem Orte biotopverbessernde Maßnahmen in einem rechnerischen Umfang von 0,28 Wertpunkten vorgenommen werden. Da es sich um ein Planverfahren nach § 13a Baugesetzbuch handelt, ist die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen nicht vorgesehen, so dass konkrete Flächen- und Maßnahmenvorschläge unterbleiben können.

## **2. Ausgleich Biotopvernetzung**

Da das Gebiet keine Funktion für die Biotopvernetzung trägt, erübrigt sich die Erörterung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

## **3. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich**

ist nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind insgesamt nicht erforderlich.

### Schutzgut Luft und Klima

#### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (z. B. 22. BImSchVO)

#### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Das Gebiet und sein Umfeld sind baulich geprägt. Die zusätzliche Versiegelung ist vergleichsweise gering. Die Baukörper bleiben erhalten bzw. könnten in gleichem Umfang neu errichtet werden. Veränderungen, die als Eingriff in das örtliche Klima zu bewerten wären, finden nicht statt.

#### Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### Schutzgut Landschaft

#### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW,  
Denkmalschutzgesetz

### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Die Umgebung des Baugebietes ist baulich geprägt; Änderungen sind nicht vorgesehen. Die freie Landschaft ist nicht betroffen.

#### Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Hinweis: Zur gestalterischen Anhebung des Straßenbildes und Ortsbildes sollte eine Begrünung der Straßenfront entlang der Buckesfelder Straße (Nordrand des Plangebietes) angestrebt werden.

### Schutzgut Boden

#### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1a, Bundesgesetz, Bundesbodenschutzgesetz  
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz,  
Kreislaufwirtschaftsgesetz

#### **1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante**

Die tatsächliche Versiegelung im Bestand wird durch die Planung zwar erhöht, innerhalb des Plangebietes kann allerdings bereits bei der rechtskräftigen Bebauungsplanung auf Basis einer älteren, zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Planes anzuwendenden Baunutzungsverordnung das Plangebiet mit Nebenanlagen bis zu 100 % versiegelt werden, so dass die Planung trotz Überschreitung der Kappungsgrenzen nach der aktuellen Baunutzungsverordnung von 1990 zu einer (planerischen) Reduzierung des möglichen Versiegelungsgrades innerhalb des Plangebietes führt.

#### Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>Hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### **2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante**

Im Planbereich liegt die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises eingetragene Alttablagerung Nr. 17 "Buckesfeld Alttablagerung". Vor der Ansiedlung der Eichhoff-Werke wurde zur Erkundung dieser Alttablagerung ein Gutachten an Herrn Herrmann Schütz durch die Stadt Lüdenscheid in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten vom 24.04.1987 wird auf der Grundlage von 2 Bohrungen das Material als unverdächtig beschrieben. Zudem liegen keine Hinweise auf "Industriemüll oder Hausmüll" vor. Die entnommene Wasserprobe beurteilt der Gutachter ebenfalls als unproblematisch. Das Baugrundgutachten von H. Herrmann Schütz vom 30.04.1987 mit weiteren 4 Bohrungen beschreibt die Anschüttung ebenfalls als ein Gemenge aus Steinen und Lehm. Bei der Ansprache des Bohrguts der Bohrung Nr. 3 wird eine geringe Menge Asche angetroffen.

Nach Aussage der unteren Bodenschutzbehörde von Mai 2013 gibt es keine Hinweise auf eine erhebliche Belastung der relevanten Schutzgüter. Somit sieht der Märkische Kreis eine „textliche Kennzeichnung“ in der Begründung als ausreichend an und wird im Baugenehmigungsverfahren lediglich Standardauflagen erteilen.

### Bewertung

Ein Eingriff liegt nicht vor.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>Hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

### Schutzgut Wasser

#### Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

#### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Stehende und fließende Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nicht überformte Bodenstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Zuschnitt der offenen Flächen ist topografisch nicht für eine Versickerung von Niederschlagswasser nach § 52a Landeswassergesetz NW geeignet.

Schmutz- und Niederschlagswasser wird bereits heute über die Kanalisation entsorgt. Das Gebiet ist in der zentralen Abwasserplanung erfasst. Geringfügige Erweiterungen können noch angeschlossen werden.

#### Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

<b>sehr gering</b>	<b>gering</b>	<b>mittel</b>	<b>hoch</b>	<b>sehr hoch</b>
--------------------	---------------	---------------	-------------	------------------

#### Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

#### Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

#### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

##### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

##### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Die Betrachtung der Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht Gegenstand der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz und Baugesetzbuch.

#### **Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen**

##### Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

##### Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Forstliche Nutzungen sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden und daher nicht betroffen.

#### **Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen / Schutzgut Jagd und Fischerei**

##### Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

### Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Landwirtschaftliche Nutzungen sind im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden und daher nicht betroffen. Das Gebiet hat keinerlei Funktion für die Jagd und die Fischerei.

### Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Da bei den bis hierher untersuchten Umweltparametern ein Eingriff nicht zu konstatieren ist, erübrigt sich die Betrachtung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Parametern.

#### **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Planung ändert sich der ökologische Zustand des Plangebietes nicht.

#### **2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

sind insgesamt nicht erforderlich.

#### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen**

Grundlegende Planungsalternativen im Hinblick auf die Umweltbelange bestünden nur in einer deutlichen Reduzierung der baulichen Ausnutzung des Gebietes, was sich aber realistischerweise aus den örtlichen Gegebenheiten ausschließen lässt.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung nicht erforderlich.

#### **3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Maßnahmen zur Überwachung sind insgesamt nicht erforderlich.

#### **1..3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen**

Altlasten und Altstandortkartierung des Märkischen Kreises

### 3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet zwischen Buckesfelder Straße und ‚Unterm Freihof‘ soll als Nahversorgungszentrum gesichert werden. Die hierfür erforderlichen Festsetzungen führen nicht zu einer zusätzlichen Belastung der Umweltmedien. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Lüdenscheid, den 29.08.2013

Lüdenscheid, den 29.08.2013

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

Der Berichtverfasser

*gez. Badziura*

*gez. Meilwes*

Hans Jürgen Badziura

Thomas Meilwes